NUR-ISLAM WORDWIDE INDUSTRIES SDN BHD

lwn.

YEE KOK SUM

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ZULKEFLI MAKINUDDIN H
[GUAMAN NO: MT4-22-351-2001]
8 OKTOBER 2001

TUAN TANAH & TENAN: *Perjanjian sewa - Plaintif menduduki premis setelah perjanjian sewa tamat - Samada defendan berhak memasuki dan menutup premis tersebut tanpa perintah mahkamah - Akta Relif Spesifik 1950, s. 7(2) - Akta Distres 1951, ss. 4, 5(1)*

Plaintif, yang telah memasuki satu perjanjian sewa premis dengan defendan, memfailkan permohonan dalam kamar menentang tindakan defendan untuk memasuki dan menutup premis perniagaan tersebut setelah defendan menamatkan perjanjian sewa, dan juga untuk gantirugi dibayar oleh defendan kerana plaintif menanggung kerugian dari tindakan defendan tersebut.

Diputuskan:

[1] Tindakan pihak defendan memasuki dan menutup premis yang diduduki oleh plaintif pada masa yang berkenaan adalah salah, tidak sah dan tidak dibuat mengikut suatu kuasa undang-undang. Sungguhpun terdapat peruntukan kl. 4(a) perjanjian sewa yang dimasuki di antara plaintif dengan defendan yang membolehkan defendan mendapatkan pemilikan semula premis tersebut, defendan tidak boleh mengatasi peruntukan undang-undang di bawah s. 7(2) Akta Relif Spesifik 1950 dan ss. 4 dan 5(1) Akta Distres 1951 yang mengkehendaki suatu tindakan mahkamah diambil atau perintah mahkamah diperolehi sebelum defendan mengambil semula milikannya. (ms 497 e-f)

[2] Dakwaan defendan bahawa beliau melaksanakan hak-haknya di bawah undang-undang common law "self-help" untuk masuk dan mendapat kembali milikan premis tersebut tidak boleh diterima kerana setelah pindaan dibuat kepada peruntukan s. 7(2) Akta Relif Spesifik 1950 melalui Akta Relif Spesifik 1950 (Pindaan) 1992, remedi "self-help" ini tidak boleh digunakan lagi. (ms 499 a-b)

[Permohonan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Muthalib Hassan v. Maimoon Hj Abdul Wahid [1992] 1 CLJ 88; [1992] 2 CLJ (Rep) 5 ***(dirujuk)***

Er Eng Bong & Anor v. New Kim Eng dan tiap-tiap Pemegang yang menduduki atas sebahagian tanah yang dikenali sebagai HS(M) 2162 PTD 4403 Mukim Benut, Daerah Pontian [2000] 1 CLJ 289 ***(dirujuk)***

Jolly v. Arbuthnot [1859] 4 De G & J 224 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Distress Act 1951, ss. 4, 5(1)
Specific Relief Act 1950, s. 7(2)

Sumber lain yang dirujuk:

Halsbury's Law of England, vol 13, para 207

Bagi pihak plaintif - Rakhbir Singh (Noordina Md Yusof); M/s Rakhbir Singh & Co
Bagi pihak defendan - KS Yap (Cheow Wee); M/s Cheow Wee & Ong

Dilaporkan oleh Suresh Nathan

PENGHAKIMAN

Zulkefli Makinuddin H:

Plaintif telah memfailkan writ saman berserta dengan penyataan tuntutan bertarikh 23 Mei 2001. Plaintif juga telah memfailkan satu perakuan segera, saman dalam kamar yang bertarikh 23 Mei 2001 dengan disokong oleh afidavit Mahanum binti Mansur. Plaintif telah memfailkan kemudian satu lagi afidavit bagi menyokong permohonannya iaitu afidavit Ashfi bin Suhadak yang diikrarkan pada 13 Jun 2001. Permohonan saman dalam kamar (lampiran 3) plaintif ini adalah bagi perintah-perintah seperti berikut:

(i) Suatu deklarasi bahawa penutupan premis yang digelar sebagai No. 38 & 38M, Jalan Zirkon P7/F, Seksyen 7, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia oleh defendan secara sendiri dan/atau melalui agen-agennya dan/atau melalui sesiapa yang mempunyai mandat atau kuasa dari defendan untuk menutup premis tersebut pada 23 April 2001 adalah salah dan tidak sah (null and void) dan/atau diperbuat atau dilaksanakan tanpa sebarang kuasa undang-undang (no legal effect).

(ii) Suatu perintah bahawa defendan membuka semula premis yang digelar sebagai No. 38 & 38M, Jalan Zirkon F7/F Seksyen 7, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan, Malaysia dalam tempoh dua hari dari tarikh perintah diberikan untuk relif (i) di sini.

(iii) Satu perintah untuk gantirugi ditaksirkan dan dibayar oleh defendan kepada plaintif dalam tempoh tujuh hari dari tarikh penaksiran diputuskan oleh mahkamah yang mulia ini.

(iv) Faedah terhadap relif (iii) dan 23 April 2001 sehingga tarikh penghakiman pada kadar 8% setahun melainkan jika diperintah sebaliknya oleh mahkamah yang mulia ini.

(v) Faedah terhadap relif (iii) dan tarikh penghakiman hingga tarikh penyelesaian penuh pada kadar 8% setahun.

(vi) Kos ditaksir dan dibayar oleh defendan kepada plaintif secara serta-merta melainkan jika dipersetujui.

(vii) Sebarang relif lain yang mahkamah yang mulia ini fikirkan sesuai, adil dan manfaat.

Dalam alasan-alasan bagi menyokong permohonannya pihak plaintif menyatakan antara lain seperti berikut:

(a) Bahawa penutupan premis yang digelar sebagai No. 38 & 38M, Jalan Zirkon F7/F, Seksyen 7, 40000 Shah Alam, Selangor Darul Ehsan oleh defendan dan/atau agen-agennya dan atau sesiapa yang diberi mandat dan atau kuasa olehnya telah diperbuat secara salah dan tidak sah dan atau dilaksanakan tanpa sebarang kuasa undang-undang.

(b) Perniagaan dan hak perniagaan plaintif di premis tersebut terganggu atau tergugat akibat daripada tindakan defendan dan/atau agen-agennya dan/atau sesiapa yang diberi mandat dan/atau kuasa olehnya pada 23 April 2001 dalam penutupan premis tersebut.

(c) Kerugian yang dialami oleh plaintif akibat lansung oleh tindakan defendan dan/atau agen-agennya dan/atau sesiapa yang diberi mandat dan/atau kuasa adalah berterusan melainkan premis dibuka semula dan gantirugi dibayar oleh defendan kepada plaintif.

Persoalan yang perlu diputuskan oleh mahkamah ini adalah samada tindakan pihak defendan melalui agen atau orang yang diberi mandat/kuasa yang menutup premis perniagaan plaintif pada 23 April 2001 telah diperbuat secara teratur dan sah dan/atau dilaksanakan mengikut suatu kuasa undang-undang.

Plaintif tidak menafikan yang mereka telah memasuki satu perjanjian sewa premis tersebut dengan defendan mulai 1 Disember 2000 tetapi apa yang dipertikaikan adalah tindakan pihak defendan menutup premis tersebut. Plaintif juga mendakwa telah menanggung kerugian dari tindakan defendan tersebut. Penutupan premis tersebut telah diakui oleh pihak defendan sebagaimana dalam afidavit jawapan Yee Kok Sum yang diikrarkan pada 19 Jun 2001 di perenggan 18 iaitu dengan menyatakan sepertimana petikan dari afidavit tersebut.

18. Atas keengganan dan kemungkiran obligasi Plaintif yang tersebut di atas, saya tiada pilihan lain tetapi melaksanakan hak-hak saya di bawah klausa 4(a) Perjanjian Sewa tersebut dan undang-undang.

Maka, agen saya iaitu peguam dalam firma peguamcara saya yang diberi mandat telah masuk dan mendapat kembali milikan Premis tersebut ("right of re-entry and forfeiture") pada 23.4.2001.

Bahagian pertama perenggan 19, afidavit tersebut menguatkan lagi akuan mereka iaitu:

19. Pada lebih kurang pukul 12 tengahari pada 23 April 2001, agen saya tersebut telah hadir di Premis tersebut tetapi mendapati pintu shutter Premis tersebut tutup. Agen saya tersebut telah menguncikan Premis setelah memastikan Premis tersebut tiada penghuni dan/atau sesiapa yang lain di dalamnya.

Setelah mangkaji afidavit-afidavit yang difailkan oleh pihak plaintif dan pihak defendan dan setelah mengkaji hujah-hujah peguam plaintif dan peguam defendan saya membenarkan permohonan saman dalam kamar plaintif di lampiran (3) dengan kos. Saya dengan ini memberi perintah seperti yang dipohon oleh plaintif bagi prayer (i) dan (ii). Saya juga membuat perintah gantirugi jika ada yang dialami oleh plaintif hendaklah ditaksirkan di hadapan penolong kanan pendaftar dan dibayar oleh defendan kepada plaintif.

Saya mendapati tindakan pihak defendan memasuki dan menutup premis yang diduduki oleh plaintif pada masa yang berkenaan adalah salah, tidak sah dan tidak dibuat mengikut suatu kuasa undang-undang. Sungguhpun terdapat peruntukan kl. 4(a) perjanjian sewaan yang dimasuki di antara plaintif dengan defendan yang membolehkan defendan mendapatkan permilikan semula premis tersebut, saya berpendapat ianya tidak boleh mengatasi peruntukan undang-undang di bawah s. 7(2) Specific Relief Act 1950 dan Akta Distres 1951 yang menghendaki suatu tindakan mahkamah diambil atau perintah mahkamah diperolehi sebelum pihak defendan mengambil semula milikannya.

Seksyen 7(2) Specific Relief Act 1950 memperuntukkan seperti berikut:

(2) Where a specific immovable property has been let under a tenancy, and that tenancy is determined or has come to an end, but the occupier continues to remain in occupation of the property or part thereof, the person entitled to the possession of the property **shall not enforce his right** to recover it against the occupier **otherwise than by proceedings in the Court**. (Penekanan ditambah)

Adalah jelas dalam kes ini defendan tidak ada mematuhi kehendak peruntukan s. 7(2) Specific Relief Act dalam tindakannya mengambil semula premis tersebut kerana tiada perintah mahkamah diperolehi terlebih dahulu.

Pihak plaintif tidak menafikan wujudnya perjanjian sewa yang telah dimasuki oleh kedua-dua pihak. Walau bagaimanapun terdapat hubungan tuan tanah-penyewa (landlord-tenant relationship) dan saya berpendapat dalam hal ini Akta Distres 1951 adalah juga digunapakai di mana di bawah s. 4, Akta ini ianya dengan jelas memperuntukkan seperti berikut:

> No landlord shall distrain for rent except in the manner provided by this Act.

Saya juga ingin merujuk kepada para 207 *Halsbury's Law of England*, vol 13: *Distres* di mana telah diputuskan melalui kes *Jolly v. Arbuthnot* [1859] 4 De G & J 224 ms 242 Lord Chelmsford antara lain menyatakan seperti berikut:

> In order that the right to distrain for rent upon a demise may arise the relation of landlord and tenant must exist, both when the rent becomes due and when the distress is levied and the rent must be in arrear.

Saya berpendapat sebarang tuntutan sewa yang tertunggak bagi tempoh yang tidak melebihi 12 bulan, tuan tanah atau agennya boleh memohon kepada mahkamah untuk mendapatkan satu perintah mengeluarkan waran, dan ini dinyatakan dengan jelas dalam s. 5(1) Akta Distres 1951 yang menyatakan:

> A landlord or his agent duly authorised in writing may apply *ex parte* to a Judge or Registrar for an order for the issue of a warrant to be called a warrant of distress, for the recovery of rent due or payable to the landlord by a tenant of any premises for a period not exceeding twelve completed months of the tenancy immediately preceding the date of the application and the Judge or Registrar may make such order accordingly.

Dalam kes ini defendan telah bertindak dengan sewenang-wenangnya dengan memasuki dan menutup premis perniagaan plaintif tanpa sebarang perintah Mahkamah dan ianya adalah, bertentangan dengan peruntukan Akta Distres 1951.

Pihak defendan mendakwa di atas kegagalan plaintif mengosong premis tersebut setelah defendan menamatkan perjanjian sewa tersebut plaintif menjadi seorang penceroboh dan defendan berhak mengusir dan mengambil kembali milikan harta dan premisnya. Saya berpendapat tiada bayaran sewa dibuat oleh plaintif bukanlah alasan bagi defendan untuk mengusir plaintif. Ia mungkin mengurangkan gantirugi. Yang Arif Lamin H (YA Hakim pada masa itu) di dalam kes *Abdul Muthalib Hassan v. Maimoon Hj Abdul Wahid* [1992] 1 CLJ 88; [1992] 2 CLJ (Rep) 5 dalam hal ini antara lain menyatakan seperti berikut:

> Locking up the premises for non-payment of rent is no justification for trespass. It may mitigate damages.

Pihak defendan juga mendakwa bahawa beliau melaksanakan hak-haknya di bawah kl. 4(a) perjanjian sewa dan undang-undang common law "self-help" untuk masuk dan mendapat kembali milikan premis tersebut. Dalam hal ini saya berpendapat setelah pindaan dibuat kepada peruntukan s. 7(2) Specific Relief Act 1950 (Akta 137) yang berkuatkuasa 31 Januari 1992 melalui Specific Relief (Amendment) Act 1992 (Act A811) remedi "self-help" ini tidak boleh lagi dipakai. Untuk menyokong pandangan ini saya ingin merujuk kepada kes *Er Eng Bong & Anor v. New Kim Eng dan tiap-tiap Pemegang yang menduduki atas sebahagian tanah yang dikenali sebagai HS(M) 2162 PTD 4403 Mukim Benut, Daerah Pontian* [2000] 1 CLJ 289 di mana YA Abdul Malik Ishak H secara *per curiam* menyatakan seperti berikut:

> The amended Section 7(2) of the Specific Relief Act 1950 (Act 137) which came into force on 31 January 1992 would relegate the remedy of self help into oblivion as the owner of the property can only seek to enforce his right to recover his property from the occupier by way of a Court action.